

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TEN PAO GROUP HOLDINGS LIMITED

天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：1979)

有關重續二零一八年租賃協議及 訂立新租賃協議的持續關連交易

重續二零一八年租賃協議及訂立新租賃協議

於二零一七年十二月二十九日，(i)天祥與天寶國際(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年天祥租賃協議；(ii)鑫洋與錦湖實業(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年鑫洋租賃協議；(iii)天能源充電及天寶電子(惠州)(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年天能源充電租賃協議；及(iv)錦湖與天寶國際(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年錦湖協議。

由於二零一八年租賃協議將於二零一八年十二月三十一日屆滿，故董事會宣佈，相關出租人及承租人於二零一八年十二月三十一日分別訂立二零一九年天祥租賃協議、二零一九年鑫洋綫業租賃協議、二零一九年天能源充電租賃協議及二零一九年錦湖租賃協議，據此，出租人同意按各項二零一九年租賃協議的條款及條件將其自有物業出租予承租人。由於二零一八年鑫洋租賃協議項下的租賃物業已轉讓予鑫洋綫業，故二零一九年鑫洋綫業租賃協議項下的出租人已由鑫洋更改為鑫洋綫業，兩者各自均為洪主席的聯繫人。

上市規則的涵義

天祥

由於天祥約96.67%及3.33%的已發行股本分別由執行董事兼控股股東洪主席及洪太太持有，故天祥為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年天祥租賃協議出租物業將構成本公司的持續關連交易。

鑫洋綫業

鑫洋綫業的全部註冊股本由鑫洋銅持有，而鑫洋銅約96.77%及3.23%的已發行股本分別由Year Industries及Grateful World International Limited持有。Year Industries的全部已發行股本由洪太太以股權代持方式代表執行董事兼控股股東洪主席持有，而洪主席於鑫洋銅股東大會上能夠控制投票權的行使及控制鑫洋銅董事會的組成。由於鑫洋綫業由鑫洋銅直接全資擁有，故鑫洋綫業為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年鑫洋綫業租賃協議租賃物業將構成本公司的持續關連交易。

天能源充電

由於天能源充電的全部已發行股本由天源充電持有及天源充電的全部已發行股本由怡明持有，而怡明為執行董事兼控股股東洪主席全資擁有的公司，故天能源充電為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年天能源充電租賃協議出租物業將構成本公司的持續關連交易。

錦湖

由於錦湖約98%及2%的已發行股本分別由執行董事兼控股股東洪主席及洪太太持有，故錦湖為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年錦湖租賃協議出租物業將構成本公司的持續關連交易。

由於有關年度上限的一項或多項適用比率(盈利比率除外)按年計算超過0.1%但低於5%，故二零一九年租賃協議項下擬進行的交易須共同遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

重續二零一八年租賃協議及訂立新租賃協議

於二零一七年十二月二十九日，(i)天祥與天寶國際(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年天祥租賃協議；(ii)鑫洋與錦湖實業(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年鑫洋租賃協議；(iii)天能源充電與天寶電子(惠州)(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年天能源充電租賃協議；及(iv)錦湖與天寶國際(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零一八年錦湖協議。

由於二零一八年租賃協議將於二零一八年十二月三十一日屆滿，故董事會宣佈，相關出租人及承租人於二零一八年十二月三十一日分別訂立二零一九年天祥租賃協議、二零一九年鑫洋綫業租賃協議、二零一九年天能源充電租賃協議及二零一九年錦湖租賃協議，據此，出租人同意按各項二零一九年租賃協議的條款及條件將其自有物業出租予承租人。由於二零一八年鑫洋租賃協議項下的租賃物業已轉讓予鑫洋綫業，故二零一九年鑫洋綫業租賃協議項下的出租人已由鑫洋更改為鑫洋綫業，兩者各自均為洪主席的聯繫人。

由於執行董事兼控股股東洪主席於二零一九年租賃協議中擁有重大權益，故彼已就批准二零一九年租賃協議的董事會決議案放棄投票。

二零一九年租賃協議的主要條款

各項二零一九年租賃協議的主要條款載列如下：

(A) 二零一九年天祥租賃協議

日期：	二零一八年十二月三十一日
地點：	觀塘海濱道151-153號 廣生行中心6樓610-11室
出租人：	天祥
承租人：	天寶國際
月租：	52,000港元
年期：	二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日
用途：	辦公室物業

過往交易金額

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度

現有年度上限 540,000 港元

過往年度上限 540,000 港元

年度上限及基準

天祥與天寶國際之間的公平磋商乃經參考(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度為540,000港元的已繳付過往租金；及(ii)可資比較物業的現行市場租金進行。截至二零一九年十二月三十一日止年度，天寶國際應付天祥的租金總額將不超過624,000港元。

二零一九年天祥租賃協議項下的應付租金按月支付，並經公平磋商及參考現行市場租金後釐定。董事(包括獨立非執行董事)確認，租金與鄰近類似物業的現行市場租金相若，且認為二零一九年天祥租賃協議項下的租金屬公平合理。

(B) 二零一九年鑫洋綫業租賃協議

日期： 二零一八年十二月三十一日

地點： 惠州市惠環街道辦事處
西坑村永光工業區

出租人： 鑫洋綫業

承租人： 錦湖實業

月租： 人民幣200,000元(相當於約227,272港元)

年期： 二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日

用途： 生產設施及員工宿舍

年度上限及基準

鑫洋與錦湖實業之間的公平磋商乃經參考(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度就二零一八年鑫洋租賃協議項下租賃物業向鑫洋支付的人民幣1,776,000元(相當於約2,018,182港元)租金；(ii)可資比較物業的現行市場租金；及(iii)於租賃期內人民幣與港元的匯率變動進行。截至二零一九年十二月三十一日止年度，錦湖實業應付鑫洋錢業的租金總額將不超過人民幣2,400,000元(相當於約2,727,264港元)。

二零一九年鑫洋錢業租賃協議項下的應付租金按月支付，並經公平磋商及參考現行市場租金後釐定。董事(包括獨立非執行董事)確認，租金與鄰近類似物業的現行市場租金相若，且認為二零一九年鑫洋錢業租賃協議項下的租金屬公平合理。

(C) 二零一九年天能源充電租賃協議

日期：二零一八年十二月三十一日

地點：惠州市惠城區水口街道辦事處
新民大湖園村木錦頭地段

出租人：天能源充電

承租人：天寶電子(惠州)

月租：人民幣350,000元(相當於約397,727港元)

年期：二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日

用途：生產設施及員工宿舍

過往交易金額

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度

現有年度上限 人民幣3,600,000元
(相當於約4,090,909港元)

過往年度上限 人民幣3,600,000元
(相當於約4,090,909港元)

年度上限及基準

天能源充電與天寶電子(惠州)之間的公平磋商乃經參考(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣3,600,000元(相當於約4,090,909港元)的已繳付過往租金；(ii)可資比較物業的現行市場租金；及(iii)於租賃期內人民幣與港元的匯率變動進行。截至二零一九年十二月三十一日止年度，天寶電子(惠州)應付天能源充電的租金總額將不超過人民幣4,200,000元(相當於約4,772,724港元)。

二零一九年天能源充電租賃協議項下的應付租金按月支付，並經公平磋商及參考現行市場租金後釐定。董事(包括獨立非執行董事)確認，租金與鄰近類似物業的現行市場租金相若，且認為二零一九年天能源充電租賃協議項下的租金屬公平合理。

(D) 二零一九年錦湖租賃協議

日期： 二零一八年十二月三十一日

地點： 觀塘海濱道151-153號
廣生行中心8樓805室

出租人： 錦湖

承租人： 天寶國際

月租： 22,000港元

年期： 二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日

用途： 辦公室物業

過往交易金額

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度

現有年度上限	180,000港元
過往金額	180,000港元

年度上限及基準

錦湖與天寶國際之間的公平磋商乃經參考(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度為180,000港元的已繳付過往租金；及(ii)可資比較物業的現行市場租金進行。截至二零一九年十二月三十一日止年度，天寶國際應付錦湖的租金總額將不超過264,000港元。

二零一九年錦湖租賃協議項下的應付租金是按月支付，並經公平磋商及參考現行市場租金後釐定。董事(包括獨立非執行董事)確認，租金與鄰近類似物業的現行市場租金相若，且認為二零一九年錦湖租賃協議項下的租金屬公平合理。

過往交易金額總額及年度上限

為根據上市規則第14A.81條至第14A.83條規定合併計算本集團向洪主席聯繫人租賃物業的交易，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據二零一八年租賃協議支付予洪主席聯繫人的租金總額約為6,829,091港元。

為根據上市規則第14A.81條至第14A.83條規定合併計算本集團向洪主席聯繫人租賃物業的交易，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據二零一九年租賃協議應付洪主席聯繫人的租金總額將不超過約8,387,988港元。

訂立二零一九年租賃協議的理由及裨益

鑒於二零一九年租賃協議項下擬進行的持續關連交易與本集團以租用物業而非以自建生產廠房的方式擴展生產規模，以維持穩健流動資金狀況的策略一致，董事(包括獨立非執行董事)認為，進行該等交易有利於本集團。此外，根據二零一九年租賃協議租賃現有物業將搬遷成本減至最低，並避免本集團的生產中斷。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，二零一九年租賃協議及該等協議各自的建議年度上限已(a)於本公司的日常及一般業務過程中；(b)按一般或更佳商業條款；及(c)以屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益的條款訂立及釐定。

內部監控措施

二零一九年租賃協議按年訂立，而董事將繼續密切留意物業租賃市場的最新發展。倘日後市場出現任何重大變動，董事將即時採取應對措施，以確保二零一九年租賃協議的條款屬公平合理。本公司亦將根據上市規則第14A.56至14A.59條，遵守由獨立非執行董事及核數師就二零一九年租賃協議進行年度審閱的規定。

上市規則的涵義

天祥

由於天祥約96.67%及3.33%的已發行股本分別由執行董事兼控股股東洪主席及洪太太持有，故天祥為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年天祥租賃協議出租物業將構成本公司的持續關連交易。

鑫洋綫業

鑫洋綫業的全部註冊股本由鑫洋銅持有，而鑫洋銅約96.77%及3.23%的已發行股本分別由Year Industries及Grateful World International Limited持有。Year Industries的全部已發行股本由洪太太以股權代持方式代表執行董事兼控股股東洪主席持有，而洪主席於鑫洋銅股東大會上能夠控制投票權的行使及控制鑫洋銅董事會的組成。由於鑫洋綫業由鑫洋銅直接全資擁有，故鑫洋綫業為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年鑫洋綫業租賃協議租賃物業將構成本公司的持續關連交易。

天能源充電

由於天能源充電的全部已發行股本由天源充電持有及天源充電全部的已發行股本由怡明持有，而怡明為執行董事兼控股股東洪主席全資擁有的公司，故天能源充電為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年天能源充電租賃協議出租物業將構成本公司的持續關連交易。

錦湖

由於錦湖約98%及2%的已發行股本分別由執行董事兼控股股東洪主席及洪太太持有，故錦湖為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零一九年錦湖租賃協議出租物業將構成本公司的持續關連交易。

由於有關年度上限的一項或多項適用比率(盈利比率除外)按年計算超過0.1%但低於5%，故二零一九年租賃協議項下擬進行的交易須共同遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

有關相關訂約方的資料

本集團主要從事製造及銷售消費類產品的開關電源以及工業用智能充電器及控制器。本公司為投資控股公司。

天祥為投資控股公司，從事出租物業以賺取租金收入。

天寶國際主要從事銷售消費類產品的開關電源以及工業用智能充電器及控制器。

鑫洋綫業主要從事進口材料加工業務。

錦湖實業主要從事製造及銷售消費類產品的開關電源以及工業用智能充電器及控制器。

天能源充電為投資控股公司，從事租賃物業以賺取租金收入。

天寶電子(惠州)主要從事製造及銷售消費類產品的開關電源以及工業用智能充電器及控制器。

錦湖為投資控股公司，主要從事租賃物業以賺取租金收入。

本公佈所用釋義

除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「二零一八年 錦湖租賃協議」	指	錦湖與天寶國際所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的租賃協議，內容有關以月租15,000港元出租二零一九年錦湖租賃協議項下的物業，年期至二零一八年十二月三十一日止
「二零一八年 鑫洋租賃協議」	指	鑫洋與錦湖實業所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的租賃協議，內容有關以月租人民幣148,000元(相當於約168,182港元)出租二零一九年鑫洋綫業租賃協議項下的物業，年期至二零一八年十二月三十一日止
「二零一八年 天祥租賃協議」	指	天祥與天寶國際所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的租賃協議，內容有關以月租45,000港元出租二零一九年天祥租賃協議項下的物業，年期至二零一八年十二月三十一日止

「二零一八年租賃協議」	指	二零一八年天祥租賃協議、二零一八年鑫洋租賃協議、二零一八年天能源充電租賃協議及二零一八年錦湖租賃協議
「二零一八年天能源充電租賃協議」	指	天能源充電與天寶電子(惠州)所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的租賃協議，內容有關以月租人民幣300,000元(相當於約340,909港元)出租二零一九年天能源充電租賃協議項下的物業，年期至二零一八年十二月三十一日止
「二零一九年錦湖租賃協議」	指	如本公佈「重續二零一八年租賃協議及訂立新租賃協議」一節的「二零一九年租賃協議的主要條款-(D)二零一九年錦湖租賃協議」分節所述，錦湖與天寶國際所訂立日期為二零一八年十二月三十一日的租賃協議
「二零一九年鑫洋綫業租賃協議」	指	如本公佈「重續二零一八年租賃協議及訂立新租賃協議」一節的「二零一九年租賃協議的主要條款-(B)二零一九年鑫洋綫業租賃協議」分節所述，鑫洋綫業與錦湖實業所訂立日期為二零一八年十二月三十一日的租賃協議
「二零一九年天祥租賃協議」	指	如本公佈「重續二零一八年租賃協議及訂立新租賃協議」一節的「二零一九年租賃協議的主要條款-(A)二零一九年天祥租賃協議」分節所述，天祥與天寶國際所訂立日期為二零一八年十二月三十一日的租賃協議
「二零一九年租賃協議」	指	二零一九年天祥租賃協議、二零一九年鑫洋綫業租賃協議、二零一九年天能源充電租賃協議及二零一九年錦湖租賃協議
「二零一九年天能源充電租賃協議」	指	如本公佈「重續二零一八年租賃協議及訂立新租賃協議」一節的「二零一九年租賃協議的主要條款-(C)二零一九年天能源充電租賃協議」分節所述，天能源充電與天寶電子(惠州)所訂立日期為二零一八年十二月三十一日的租賃協議

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「洪主席」	指	洪光椅先生，董事會主席、執行董事、行政總裁兼其中一名控股股東
「本公司」	指	天寶集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1979)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「怡明」	指	怡明控股有限公司，於二零一五年二月九日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由洪主席全資擁有
「錦湖」	指	錦湖(香港)有限公司，於二零零一年五月二十三日根據香港法律註冊成立的有限公司，分別由洪主席及洪太太持有98.00%及2.00%已發行股本
「鑫洋」	指	惠州市鑫洋漆包線廠，從事進口材料加工業務的工廠，以鑫洋銅與獨立第三方惠陽市陳江工業發展有限公司的合作安排形式營運，並非獨立法律實體
「鑫洋銅」	指	鑫洋銅工業有限公司，於二零零一年五月十一日根據香港法例註冊成立的有限公司並由Year Industries及Grateful World International Limited分別持有96.77%及3.23%已發行股本

「鑫洋綫業」	指	惠州市鑫洋綫業有限公司，於二零一七年十一月二日根據中國法律成立的有限責任外商獨資企業，由鑫洋銅全資擁有並由洪主席間接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	並非具上市規則所賦予涵義的關連人士的任何實體或個人
「錦湖實業」	指	惠州市錦湖實業發展有限公司，於一九九九年五月二十八日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「承租人」	指	天寶國際、錦湖實業及天寶電子(惠州)
「出租人」	指	天祥、鑫洋綫業、天能源充電及錦湖
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洪太太」	指	葉金蓮女士，洪主席的配偶
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「天祥」	指	天祥企業有限公司，於二零零九年七月十五日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，分別由洪主席及洪太太持有96.67%及3.33%已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義

「天寶電子(惠州)」	指	天寶電子(惠州)有限公司，於二零零零年八月二十八日根據中國法律成立的有限責任外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「天寶國際」	指	天寶國際興業有限公司，於二零零一年五月九日根據香港法律註冊成立的有限公司及為怡明(本公司的間接全資附屬公司)的直接全資附屬公司
「天源充電」	指	天源充電技術有限公司，於二零一一年三月七日根據香港法律註冊成立的有限公司，為怡明的直接全資附屬公司及由洪主席間接全資擁有
「天能源充電」	指	惠州天能源充電技術有限公司，於二零一一年十一月二十二日根據中國法律成立的有限責任外商獨資企業，由天源充電全資擁有及由洪主席間接全資擁有
「外商獨資企業」	指	具有中國法律所訂明涵義的外商獨資企業
「Year Industries」	指	Year Industries Limited，於二零零一年二月二十二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由洪太太以股權代持方式代表洪主席持有
「%」	指	百分比

承董事會命
天寶集團控股有限公司
主席
洪光椅

為供說明用途，港元兌人民幣的匯率為1港元兌人民幣0.88元

香港，二零一八年十二月三十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為洪光椅先生及洪瑞德先生；及本公司獨立非執行董事為林長泉先生、朱逸鵬先生及李均雄先生。