

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



MODERN DENTAL GROUP LIMITED

現代牙科集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3600)

關連交易 租賃協議

茲提述本公司日期為2020年12月31日之公告，內容有關(其中包括)本集團與其關連人士就租賃香港及中國若干物業而訂立之該等前租賃協議。於2022年12月30日(交易時段後)，本集團進一步與其關連人士就租賃中國物業而訂立該等租賃協議。

該等租賃協議

於2022年12月30日(交易時段後)，本集團就重續前租賃協議而訂立下列租賃協議：

- (i) 保康(作為業主)與現代牙科器材(作為租戶)就物業I訂立租賃協議I，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；
- (ii) 陳冠峰先生、陳冠斌先生及業主C(共同作為業主)與洋紫荊深圳(作為租戶)就物業II訂立租賃協議II，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；
- (iii) 陳冠峰先生、陳冠斌先生及業主C(共同作為業主)與現代牙科器材深圳(作為租戶)就物業III訂立租賃協議III，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；
- (iv) 業主B(作為業主)與現代牙科器材深圳(作為租戶)就物業IV訂立租賃協議IV，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；

- (v) 業主C(作為業主)與現代牙科器材深圳(作為租戶)就物業V訂立租賃協議V，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；
- (vi) 業主A(作為業主)與現代牙科器材深圳(作為租戶)就物業VI訂立租賃協議VI，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；及
- (vii) 陳冠峰先生及陳冠斌先生(共同作為業主)與現代牙科器材(作為租戶)就物業VII訂立租賃協議VII，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年。

本集團亦於2022年12月30日(交易時段後)就物業使用而訂立下列新租賃協議：

- (viii) 陳志遠先生及陳冠斌先生(共同作為業主)與現代牙科醫療器材東莞(作為租戶)就物業VIII而訂立租賃協議VIII，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年；及
- (ix) 陳冠峰先生及陳冠斌先生(共同作為業主)與洋紫荊東莞(作為租戶)就物業IX而訂立租賃協議IX，自2023年1月1日起至2024年12月31日止為期兩年。

上市規則之涵義

截至本公告日，保康分別由陳冠峰先生、陳冠斌先生及魏聖堅先生實益持有37.5%、37.5%及25%之權益，而彼等均為本公司之董事，因此，保康為本公司之關連人士。業主A、業主B及業主C分別為陳冠峰先生、陳冠斌先生及魏聖堅先生之聯繫人，故彼等根據上市規則第14A.07(4)及14A.12(1a)條為本公司之關連人士。陳志遠先生為本公司之董事，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

根據國際財務報告準則第16條，本集團附屬公司就物業使用而訂立的租賃協議需按照上市規則第14.04(1)(a)及14A.24(1)條所載交易之定義視為收購使用權資產。

根據國際財務報告準則第16條，本公司確認使用權資產按照租賃協議項下租期內之現值載列如下：

	使用權資產價值 概約千港元 (未經審核)
租賃協議I	6,698
租賃協議II	2,828
租賃協議III	886
租賃協議IV	272
租賃協議V	272
租賃協議VI	454
租賃協議VII	295
租賃協議VIII	1,919
租賃協議IX	1,437
	<hr/>
總計	<u>15,061</u>

由於根據上市規則第14A.07條界定有關該等使用權資產之最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項一次性關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關公告及申報之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

緒言

董事會宣佈，於2022年12月30日(交易時段後)，本集團與其關連人士訂立租賃協議I、租賃協議II、租賃協議III、租賃協議IV、租賃協議V、租賃協議VI、租賃協議VII、租賃協議VIII及租賃協議IX。

該等租賃協議之主要條款概述如下：

租賃協議 I

協議日期：2022年12月30日(交易時段後)

訂約方：(i) 保康(作為業主)

：(ii) 現代牙科器材(作為租戶)

所租賃之物業 I：香港九龍長沙灣永康街77號環薈中心17樓1701-1716室

用途：商業用途

建築面積：12,805平方呎

年期：自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)，為期兩年

租金：每個曆月港幣307,000元(包括地租及政府差餉，不包括管理費、電費及其他費用)

租賃協議 II

協議日期：2022年12月30日(交易時段後)

訂約方：(i) 陳冠峰先生、陳冠斌先生及業主C(作為業主)

：(ii) 洋紫荊深圳(作為租戶)

所租賃之物業 II：中國深圳市南山區西麗新圍石嶺工業區7棟B座BC區C101、C102、B501-B506、B515、B601-B613、B615、B701-B713、B715、B801-B813及B815

用途：住宅用途

建築面積：2,749.15平方米

年期 : 自 2023 年 1 月 1 日 起 至 2024 年 12 月 31 日 止 (包 括 首 尾 兩 日) , 為 期 兩 年

租金 : 每 個 曆 月 人 民 幣 119,067 元 (相 當 於 港 幣 約 129,605 元) (包 括 地 租 及 政 府 差 餉 , 不 包 括 管 理 費 、 電 費 及 其 他 費 用)

租賃協議 III

協議日期 : 2022 年 12 月 30 日 (交 易 時 段 後)

訂約方 : (i) 陳冠峰先生、陳冠斌先生及業主 C (作為業主)

: (ii) 現代牙科器材深圳 (作為租戶)

所租賃之物業 III : 中 國 深 圳 市 南 山 區 西 麗 新 圍 石 嶺 工 業 區 7 棟 B 座 BC 區 B101-B104 , 及 B507-B513

用途 : 住 宅 用 途

建築面積 : 990.05 平 方 米

年期 : 自 2023 年 1 月 1 日 起 至 2024 年 12 月 31 日 止 (包 括 首 尾 兩 日) , 為 期 兩 年

租金 : 每 個 曆 月 人 民 幣 37,293 元 (相 當 於 港 幣 約 40,594 元) (包 括 地 租 及 政 府 差 餉 , 不 包 括 管 理 費 、 電 費 及 其 他 費 用)

租賃協議 IV

協議日期 : 2022 年 12 月 30 日 (交 易 時 段 後)

訂約方 : (i) 業主 B (作為業主)

: (ii) 現代牙科器材深圳 (作為租戶)

所租賃之物業 IV : 中國深圳市南山區西麗新高路留仙居北區9號商住樓(城市公寓) 1821、1916及1932

用途 : 住宅用途

建築面積 : 120.93平方米

年期 : 自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日), 為期兩年

租金 : 每個曆月人民幣11,460元(相當於港幣約12,474元)(包括地租及政府差餉, 不包括管理費、電費及其他費用)

租賃協議 V

協議日期 : 2022年12月30日(交易時段後)

訂約方 : (i) 業主C(作為業主)

: (ii) 現代牙科器材深圳(作為租戶)

所租賃之物業 V : 中國深圳市南山區西麗新高路留仙居北區9號商住樓(城市公寓) 1826、1834及1922

用途 : 住宅用途

建築面積 : 128.61平方米

年期 : 自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日), 為期兩年

租金 : 每個曆月人民幣11,460元(相當於港幣約12,474元)(包括地租及政府差餉, 不包括管理費、電費及其他費用)

租賃協議 VI

- 協議日期 : 2022年12月30日(交易時段後)
- 訂約方 : (i) 業主A(作為業主)
- : (ii) 現代牙科器材深圳(作為租戶)
- 所租賃之物業 VI : 中國深圳市南山區西麗新高路留仙居北區9號商住樓(城市公寓)1901、1926、1931、1933及1934
- 用途 : 住宅用途
- 建築面積 : 205.30平方米
- 年期 : 自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日), 為期兩年
- 租金 : 每個曆月人民幣19,100元(相當於港幣約20,790元)(包括地租及政府差餉, 不包括管理費、電費及其他費用)

租賃協議 VII

- 協議日期 : 2022年12月30日(交易時段後)
- 訂約方 : (i) 陳冠峰先生及陳冠斌先生(作為業主)
- : (ii) 現代牙科器材(作為租戶)
- 所租賃之物業 VII : 香港九龍九龍灣臨興街32號美羅中心1期11樓25號室
- 用途 : 商業用途
- 建築面積 : 786平方呎
- 年期 : 自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日), 為期兩年

租金 : 每個曆月港幣13,500元(包括地租及政府差餉, 不包括管理費、電費及其他費用)

租賃協議 VIII

協議日期 : 2022年12月30日(交易時段後)

訂約方 : (i) 陳志遠先生及陳冠斌先生(作為業主)

: (ii) 現代牙科醫療器材東莞(作為租戶)

所租賃之物業 VIII : 中國東莞市水平村長萬地一區一巷13號

用途 : 住宅用途

建築面積 : 3,781平方米

年期 : 自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日), 為期兩年

租金 : 每個曆月人民幣80,819元(相當於港幣約87,972元)(包括地租及政府差餉, 不包括管理費、電費及其他費用)

租賃協議 IX

協議日期 : 2022年12月30日(交易時段後)

訂約方 : (i) 陳冠峰先生及陳冠斌先生(作為業主)

: (ii) 洋紫荊東莞(作為租戶)

所租賃之物業 IX : 中國東莞市水平村長萬地一區一巷9號

用途 : 住宅用途

建築面積 : 2,830平方米

- 年期：自2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)，為期兩年
- 租金：每個曆月人民幣60,491元(相當於港幣約65,845元)(包括地租及政府差餉，不包括管理費、電費及其他費用)

有關本公司之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股公司。本集團主要從事生產及分銷固定義齒器材、活動義齒及其他器材。其為領先之義齒器材供應商，專注向快速發展之義齒行業之客戶提供定製義齒。

訂立該等租賃協議之理由及好處

該等租賃協議乃經參考規模、位置、設施及用途均可資比較之該等物業之現行市場租金後公平磋商訂立。該等租賃協議讓本集團能夠利用該等物業作為本公司之主要營業地點、本集團附屬公司之員工宿舍以及用作儲存本公司文件之倉庫，這將提升本集團相關業務分部之發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)根據該等租賃協議擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii)該等租賃協議之條款為公平合理，且屬於一般商業條款或更佳條款。因此，董事認為該等租賃協議之條款及據此擬進行之交易符合本公司及其股東之整體利益。

由於陳冠峰先生、陳冠斌先生及魏聖堅先生為本公司之執行董事及主要股東，而陳志遠先生亦為本公司之執行董事，彼等於訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等已放棄就批准該等租賃協議之董事會決議案投票。

有關保康之資料

保康為一間於香港註冊成立之公司，主要從事物業投資業務，並分別由陳冠峰先生、陳冠斌先生及魏聖堅先生持有37.5%、37.5%及25%之權益。

上市規則之涵義

陳冠峰先生及陳冠斌先生為本公司之董事兼主要股東，因此彼等按照上市規則第14A.07(1)條為本公司之關連人士。

陳冠峰先生及陳冠斌先生共同持有保康75%之股份，故保康按照上市規則第14A.12條被視為關連人士之聯繫人。因此根據上市規則第14A.07(4)條定義為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.07(1)條，本公司董事陳志遠先生為本公司之關聯人士。

此外，根據上市規則第14A.07(4)條及第14A.12條，由於業主A、業主B及業主C分別為陳冠峰先生、陳冠斌先生及魏聖堅先生之聯繫人，故業主A、業主B及業主C為本公司之個別關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，與上述各方訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

根據國際財務報告準則第16條，該等租賃協議租賃之物業將確認為收購使用權資產，總代價約為港幣壹仟伍百肆拾萬元。而根據上市規則第14A章，有關使用權資產收購將構成本公司一項一次性關連交易。股東務請注意，上述數據未經審核且日後可予調整。

由於(i)該等租賃協議使用權資產的總值及(ii)其代價總值之適用百分比率超過0.1%但低於5%，訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「主要股東」及 「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「業主A」	指	陳冠峰先生之聯繫人
「業主B」	指	陳冠斌先生之聯繫人
「業主C」	指	魏聖堅先生之聯繫人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「現代牙科器材」	指	現代牙科器材有限公司，一間於香港註冊成立之公司及作為附屬公司由本公司全資擁有
「現代牙科醫療器材東莞」	指	現代牙科醫療器材(東莞)有限公司，一間於中國成立之公司及作為附屬公司由本公司全資擁有

「現代牙科器材深圳」	指	現代牙科器材(深圳)有限公司，一間於中國成立之公司及作為附屬公司由本公司全資擁有
「保康」	指	保康國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司。由陳冠峰先生、陳冠斌先生及魏聖堅先生分別擁有37.5%、37.5%及25%之股權
「陳志遠先生」	指	陳志遠先生，本公司之執行董事
「陳冠峰先生」	指	陳冠峰先生，本公司之執行董事及控股股東
「陳冠斌先生」	指	陳冠斌先生，本公司之執行董事及控股股東
「魏聖堅先生」	指	魏聖堅先生，本公司之執行董事、行政總裁及主要股東
「平方米」	指	平方米
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言及除非文義另有所指，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業I、物業II、物業III、物業IV、物業V、物業VI、物業VII、物業VIII及物業IX
「物業I」	指	香港九龍長沙灣永康街77號環蒼中心17樓1701-1716室
「物業II」	指	中國深圳市南山區西麗新圍石嶺工業區7棟B座BC區C101、C102、B501-B506、B515、B601-B613、B615、B701-B713、B715、B801-B813及B815

「物業III」	指	中國深圳市南山區西麗新圍石嶺工業區7棟B座BC區B101-B104，及B507-B513
「物業IV」	指	中國深圳市南山區西麗新高路留仙居北區9號商住樓(城市公寓)1821、1916及1932
「物業V」	指	中國深圳市南山區西麗新高路留仙居北區9號商住樓(城市公寓)1826、1834及1922
「物業VI」	指	中國深圳市南山區西麗新高路留仙居北區9號商住樓(城市公寓)1901、1926、1931、1933及1934
「物業VII」	指	香港九龍九龍灣臨興街32號美羅中心1期11樓25號室
「物業VIII」	指	中國東莞市水平村長萬地一區一巷13號
「物業IX」	指	中國東莞市水平村長萬地一區一巷9號
「該等前租賃協議」	指	於2020年12月31日與(i)保康(作為業主)與現代牙科器材(作為租戶)就物業I；(ii)陳冠峰先生、陳冠斌先生、業主A、業主B及業主C(作為業主)與現代牙科器材深圳及洋紫荊深圳(作為租戶)就物業II、物業III、物業IV、物業V及物業VI；及(iii)陳冠峰先生及陳冠斌先生(作為業主)及現代牙科器材(作為租戶)就物業VII所訂立的該等租賃協議

「租金」	指	根據該等租賃協議已付或應付之租金
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「該等租賃協議」	指	租賃協議I、租賃協議II、租賃協議III、租賃協議IV、租賃協議V、租賃協議VI、租賃協議VII、租賃協議VIII及租賃協議IX
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「洋紫荊東莞」	指	東莞洋紫荊牙科器材有限公司，一間於中國成立的公司及作為附屬公司由本公司全資擁有
「洋紫荊深圳」	指	洋紫荊牙科器材(深圳)有限公司，一間於中國成立的公司及作為附屬公司由本公司全資擁有
「%」	指	百分比

除另有指明外，本公告載列之人民幣與港幣之匯率為人民幣1.0885元兌港幣1元。該匯率並不代表人民幣可實際按該匯率或任何匯率兌換為港幣。

承董事會命
現代牙科集團有限公司
主席兼執行董事
陳奕朗

香港，2022年12月30日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事陳奕朗、魏聖堅、陳奕茹、陳冠峰、陳冠斌及陳志遠，以及獨立非執行董事張惠彬太平紳士、陳裕光、張偉民及邱家寶。