

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。



## 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)

### 有關租賃協議之關連交易

#### 關連交易

#### 租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零二三年十月二十四日，已簽立以下協議：

- (i) 先前住宅租賃協議於二零二三年十月二十七日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)已與駿栢(作為業主)就於自二零二三年十月二十七日起至二零二六年十月二十六日止期間租賃住宅物業訂立新住宅租賃協議；
- (ii) 先前中國辦公室租賃協議1於二零二三年十月二十七日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二三年十月二十七日起至二零二六年十月二十六日止期間租賃中國辦公室1訂立新中國辦公室租賃協議1；
- (iii) 先前中國辦公室租賃協議2於二零二三年十二月三十一日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間租賃中國辦公室2訂立新中國辦公室租賃協議2；

- (iv) 先前中國辦公室租賃協議3於二零二三年十二月三十一日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司一芙化妝品(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間租賃中國辦公室3及中國辦公室4訂立新中國辦公室租賃協議3；及
- (v) 本公司之間接全資附屬公司一芙化妝品(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間租賃中國辦公室5訂立新中國辦公室租賃協議4。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認額外資產，體現其使用上述租賃協議項下物業的權利，因此，就GEM上市規則而言，訂立所有上述租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。相關租賃協議項下的使用權資產折舊將被確認為本集團於租賃協議期間的開支。

### **GEM上市規則涵義**

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GEM上市規則項下本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則，新中國辦公室租賃協議1至4構成本公司之關連交易。

駿栢為一家於香港註冊成立的有限公司，由柯栢先生及陳凱欣女士(均為本公司執行董事兼控股股東)以同等份額擁有。因此，駿栢為彼等的聯營公司，故為GEM上市規則項下本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則，新住宅租賃協議構成本公司之關連交易。

## 關連交易

本集團已於最近12個月期間內透過其全資附屬公司訂立新中國辦公室租賃協議1至4及新住宅租賃協議並將維持該等協議3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，新中國辦公室租賃協議1至4及新住宅租賃協議項下擬進行之交易須予合併計算，且就計算使用權資產的百分比率而言，將其視為一項交易處理。

## 序言

茲提述本公司日期為二零二三年十月二十四日的公告，內容有關先前住宅物業租賃協議及先前中國辦公室租賃協議1至4之持續關連交易。

## 關連交易

董事會謹此宣佈，於二零二三年十月二十四日，已簽立以下協議：

- (i) 先前住宅租賃協議於二零二三年十月二十七日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)已與駿栢(作為業主)就於自二零二三年十月二十七日起至二零二六年十月二十六日止期間租賃住宅物業訂立新住宅租賃協議；
- (ii) 先前中國辦公室租賃協議1於二零二三年十月二十七日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二三年十月二十七日起至二零二六年十月二十六日止期間租賃中國辦公室1訂立新中國辦公室租賃協議1；
- (iii) 先前中國辦公室租賃協議2於二零二三年十二月三十一日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間租賃中國辦公室2訂立新中國辦公室租賃協議2；
- (iv) 先前中國辦公室租賃協議3於二零二三年十二月三十一日屆滿時，本公司之間接全資附屬公司一芙化妝品(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間租賃中國辦公室3及中國辦公室4訂立新中國辦公室租賃協議3；及

- (v) 本公司之間接全資附屬公司一芙化妝品(作為承租人)已與寶馬(作為業主)就於自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間租賃中國辦公室5訂立新中國辦公室租賃協議4。

以上租賃協議之主要條款載列如下：

#### **新住宅租賃協議**

- 日期：二零二三年十月二十四日
- 訂約方：(1) 駿栢(作為業主)  
(2) 德寶(作為承租人)
- 物業：香港新界西貢白沙灣萬基台濠喬62座
- 期限：自二零二三年十月二十七日起至二零二六年十月二十六日止，為期36個月
- 用途：住宅
- 租金：100,000港元，須每月預付
- 定價：月租乃經新香港住宅租賃協議之訂約方公平磋商後，參照訂立相關協議時鄰近類似物業(例如佔地面積及樓齡)之現行市場租金釐定。

#### **新中國辦公室租賃協議1**

- 日期：二零二三年十月二十四日
- 訂約方：(1) 寶馬(作為業主)  
(2) 德寶(作為承租人)
- 物業：中國廣東省汕頭市大學路金平區豐金工業區三片區金浦路1號(C)幢二層廠房的第二層場地，總樓面面積為506.53平方米
- 期限：自二零二三年十月二十七日起至二零二六年十月二十六日止，為期36個月

用途：中國代表辦事處

租金：人民幣3,545.71元，須每月預付

定價：月租乃經新中國辦公室租賃協議1之訂約方公平磋商後，參照訂立相關協議時鄰近類似物業(例如佔地面積及樓齡)之現行市場租金釐定。

### **新中國辦公室租賃協議2**

日期：二零二三年十月二十四日

訂約方：(1) 寶馬(作為業主)  
(2) 德寶(作為承租人)

物業：中國廣東省汕頭市大學路金平區豐金工業區三片區金浦路1號(C)幢二層廠房的第一層場地，總樓面面積為506.53平方米

期限：自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期36個月

用途：中國代表辦事處

租金：人民幣3,545.71元，須每月預付

定價：月租乃經新中國辦公室租賃協議2之訂約方公平磋商後，參照訂立相關協議時鄰近類似物業(例如佔地面積及樓齡)之現行市場租金釐定。

### **新中國辦公室租賃協議3**

日期：二零二三年十月二十四日

訂約方：(1) 寶馬(作為業主)  
(2) 一芙化妝品(作為承租人)

物業：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號第五層，總樓面面積為916平方米；及  
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號第六層，總樓面面積為625平方米

期限：自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期36個月

用途：辦公室

租金：人民幣12,328元，須每月預付

定價：月租乃經新中國辦公室租賃協議3之訂約方公平磋商後，參照訂立相關協議時鄰近類似物業(例如佔地面積及樓齡)之現行市場租金釐定。

#### 新中國辦公室租賃協議4

日期：二零二三年十月二十四日

訂約方：(1) 寶馬(作為業主)  
(2) 一芙化妝品(作為承租人)

物業：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號第四層，總樓面面積為625平方米

期限：自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期36個月

用途：辦公室

租金：人民幣5,000元，須每月預付

定價：月租乃經新中國辦公室租賃協議4之訂約方公平磋商後，參照訂立相關協議時鄰近類似物業(例如佔地面積及樓齡)之現行市場租金釐定。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認額外資產，體現其使用上述租賃協議項下物業的權利，因此，就GEM上市規則而言，訂立所有上述租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。相關租賃協議項下的使用權資產折舊將被確認為本集團於租賃協議期間的開支。

上述新租賃協議項下本公司確認的使用權資產價值將約為4,215,961港元，即就所有上述新租賃協議根據香港財務報告準則第16號「租賃」將作出的租賃付款總額之現值。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

### 住宅物業

自本公司上市以來，駿栢一直租賃住宅物業予本集團作為員工宿舍。考慮到本集團需要向執行董事提供住宿以及執行董事附帶福利需要穩定的住宅物業來源作為員工宿舍，董事會認為訂立新住宅租賃協議符合本集團及股東的整體利益，原因為其使本集團能確保長期使用住宅物業為員工宿舍並節省搬遷及裝修開支、物色合適住宅物業的代理佣金以及相關行政成本。

### 中國辦公室

自本公司上市以來，寶馬一直租賃中國辦公室予本集團作為代表辦事處。考慮到本集團業務需求及本集團於中國的行政運營需要穩定的辦公室來源，董事會認為訂立三份新中國辦公室租賃協議符合本集團及股東的整體利益，原因為其使本集團能夠確保長期使用辦公室以供本集團於中國(辦公設備需求較高)擴大經營，從而節省搬遷及行政成本。

新租賃協議之條款(包括月租)乃經參考鄰近的同類或類似物業市價後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)所有新租賃協議的條款符合正常商業條款，屬公平合理；及(ii)各份新租賃協議項下擬進行的關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

柯柵先生及陳凱欣女士均為本公司執行董事兼控股股東，彼等於上述新租賃協議及新購買框架協議中擁有重大權益，故柯先生及陳女士已就董事會批准新租賃協議的決議案放棄投票。

## **有關本公司、承租人及業主之資料**

### **本公司**

本公司為一家於二零一七年二月八日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司。本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事(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。

### **一芙化妝品**

一芙化妝品為一家於二零零二年六月二十八日在中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。一芙化妝品主要從事設計、開發、製造及銷售美容產品。

### **德寶**

德寶，本公司之間接全資附屬公司，主要從事設計、開發及銷售美容產品及化妝袋。

### **寶馬**

寶馬為一家於一九九二年六月五日在中國成立的有限公司並由德寶行全資擁有，因此為本公司之關連人士。寶馬為一家投資控股公司。

### **駿栢**

駿栢為一家於二零零七年四月二日在香港註冊成立的有限公司，由柯柵先生及陳凱欣女士(均為本公司執行董事兼控股股東)以同等份額擁有。駿栢為一家投資控股公司。

## GEM上市規則涵義

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GEM上市規則項下本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則，新中國辦公室租賃協議1至4構成本公司之關連交易。

駿栢為一家於香港註冊成立的有限公司，由柯枏先生及陳凱欣女士(均為本公司執行董事兼控股股東)以同等份額擁有。因此，駿栢為彼等的聯營公司，故為GEM上市規則項下本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則，新住宅租賃協議構成本公司之關連交易。

本集團已於最近12個月期間內透過其全資附屬公司訂立新中國辦公室租賃協議1至4及新住宅租賃協議並將維持該等協議2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，新中國辦公室租賃協議1至4及新住宅租賃協議項下擬進行之交易須予合併計算，且就計算使用權資產的百分比率而言，將其視為一項交易處理。

由於相關租賃協議項下使用權資產的合併價值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5%或低於25%，且使用權資產的合併價值相關之總代價低於10,000,000港元，故所有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，惟須遵守年度審閱及申報及公告規定。

## 釋義

本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「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，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，故為本公司關連人士            |
| 「董事會」     | 指 | 本公司董事會   |
| 「本公司」     | 指 | 德寶集團控股有限公司，於二零一七年二月八日在開曼群島根據開曼群島公司法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  |
| 「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)，於二零零二年六月二十八日在中國成立的有限公司，其為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事  |
| 「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改                                       |
| 「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  |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「新中國辦公室1協議」    | 指 | 寶馬(作為業主)及德寶(作為承租人)就租賃中國辦公室1訂立之日期為二零二三年十月二十四日的租賃協議           |
| 「新中國辦公室2協議」    | 指 | 寶馬(作為業主)及德寶(作為承租人)就租賃中國辦公室2訂立之日期為二零二三年十月二十四日的租賃協議           |
| 「新中國辦公室3協議」    | 指 | 寶馬(作為業主)及一芙化妝品(作為承租人)就租賃中國辦公室3及中國辦公室4訂立之日期為二零二三年十月二十四日的租賃協議 |
| 「新中國辦公室4協議」    | 指 | 寶馬(作為業主)及一芙化妝品(作為承租人)就租賃中國辦公室5訂立之日期為二零二三年十月二十四日的租賃協議        |
| 「新住宅租賃協議」      | 指 | 德寶(作為承租人)及駿栢(作為業主)就租賃住宅物業訂立之日期為二零二三年十月二十四日的租賃協議             |
| 「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1」       | 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)幢二層廠房的第二層場地                   |
| 「中國辦公室2」       | 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                   |
| 「中國辦公室3」       | 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號第五層                              |
| 「中國辦公室4」       | 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號第六層                              |
| 「中國辦公室5」       | 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號第四層                              |
| 「先前中國辦公室租賃協議1」 | 指 | 寶馬(作為業主)及德寶(作為承租人)就租賃中國辦公室1訂立的租賃協議，其於二零二三年十月二十七日屆滿          |

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「先前中國辦公室租賃協議2」 | 指 | 天採(作為業主)及德寶(作為承租人)就租賃中國辦公室2直至二零二三年十二月三十一日訂立的租賃協議                     |
| 「先前住宅物業租賃協議」   | 指 | 駿栢(作為業主)及德寶(作為承租人)就租賃住宅物業訂立的租賃協議，其於二零二三年十月二十七日屆滿                     |
| 「住宅物業」         | 指 | 香港新界西貢白沙灣萬基台漆喬62座  |
| 「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，由柯柵先生及陳凱欣女士(均為本公司執行董事兼控股股東)以同等份額擁有 |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「德寶行」          | 指 | 本公司控股股東朱少芳女士及朱少芳女士之配偶柯德明先生共同及個別擁有在香港註冊的合夥企業德寶行，故為本公司的關連人士            |
| 「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 |
| 「%」            | 指 | 百分比  |

承董事會命  
**德寶集團控股有限公司**  
 執行董事兼行政總裁  
**柯柵**

香港，二零二三年十月二十四日

於本公告日期，執行董事為柯柵先生、陳凱欣女士及柯烜先生；及獨立非執行董事為陳聰發先生、宋治強先生及許夏林先生。

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，董事願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。

本公告將於刊發日期起最少於香港聯合交易所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新公司公告」頁面保留7日，並於本公司網站[www.takbogroup.com](http://www.takbogroup.com)上刊發。