

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)

**有關重續二零二一年租賃協議的
持續關連交易**

重續二零二一年租賃協議

於二零二零年十二月三十一日，(i)天祥與天寶國際(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零二一年天祥租賃協議；(ii)鑫洋線業與錦湖實業(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零二一年鑫洋線業租賃協議；及(iii)天能源充電與錦湖實業訂立二零二一年第一份天能源充電租賃協議。

於二零二一年六月十六日，(i)錦湖及天寶國際訂立二零二一年錦湖租賃協議及(ii)天能源充電及錦湖實業訂立二零二一年第二份天能源充電租賃協議。由於有關二零二一年錦湖租賃協議及二零二一年第二份天能源充電租賃協議的所有適用比率(盈利比率除外)合共低於0.1%，故二零二一年錦湖租賃協議及二零二一年第二份天能源充電租賃協議根據上市規則第14A章共同構成本公司的最低豁免水平的交易，並獲全面豁免。

由於二零二一年租賃協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿，董事會宣佈，相關出租人及承租人於二零二一年十二月三十一日分別訂立二零二二年天祥租賃協議、二零二二年鑫洋線業租賃協議、二零二二年錦湖租賃協議、二零二二年第一份天能源充電租賃協議及二零二二年第二份天能源充電租賃協議，據此，出租人同意按各份二零二二年租賃協議的條款及條件將其自有物業出租予承租人。二零二二年天祥租賃協議項下的承租人已經由天寶國際改為天寶精密(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)。

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，而根據二零二二年天祥租賃協議租賃物業將構成本公司的一項持續關連交易。

錦湖

由於錦湖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，而根據二零二二年錦湖租賃協議租賃物業將構成本公司的一項持續關連交易。

鑫洋線業

鑫洋線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形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。由於鑫洋線業由鑫洋銅直接全資擁有，故鑫洋線業為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零二二年鑫洋線業租賃協議租賃物業將構成本公司的一項持續關連交易。

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，而根據二零二二年第一份天能源充電租賃協議及二零二二年第二份天能源充電租賃協議租賃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%，故二零二二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。

重續二零二一年租賃協議

於二零二零年十二月三十一日，(i)天祥與天寶國際(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零二一年天祥租賃協議；(ii)鑫洋線業與錦湖實業(本公司的間接全資附屬公司)訂立二零二一年鑫洋線業租賃協議；及(iii)天能源充電與錦湖實業訂立二零二一年第一份天能源充電租賃協議。

於二零二一年六月十六日，(i)錦湖及天寶國際訂立二零二一年錦湖租賃協議及(ii)天能源充電及錦湖實業訂立二零二一年第二份天能源充電租賃協議。由於有關二零

二一年錦湖租賃協議及二零二一年第二份天能源充電租賃協議的所有適用比率(盈利比率除外)合共低於0.1%，故二零二一年錦湖租賃協議及二零二一年第二份天能源充電租賃協議根據上市規則第14A章共同構成本公司的最低豁免水平的交易，並獲全面豁免。

由於二零二一年租賃協議將於二零二一年十二月三十一日屆滿，董事會宣佈，相關出租人及承租人於二零二一年十二月三十一日分別訂立二零二二年天祥租賃協議、二零二二年鑫洋線業租賃協議、二零二二年錦湖租賃協議、二零二二年第一份天能源充電租賃協議及二零二二年第二份天能源充電租賃協議，據此，出租人同意按各份二零二二年租賃協議的條款及條件將其自有物業出租予承租人。二零二二年天祥租賃協議項下的承租人已經由天寶國際改為天寶精密(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)。

由於執行董事兼控股股東洪主席於二零二二年租賃協議中擁有重大權益，故彼已就批准二零二二年租賃協議的董事會決議案放棄投票。

二零二二年租賃協議的主要條款

各份二零二二年租賃協議的主要條款載列如下：

(A) 二零二二年天祥租賃協議

日期：	二零二一年十二月三十一日
地點：	香港觀塘海濱道151-153號廣生行中心6樓610-11室
出租人：	天祥
承租人：	天寶精密
月租：	55,000港元
期限：	二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)
用途：	辦公室物業

年度上限及基準

二零二二年天祥租賃協議項下的租金應按月支付，乃由天祥與天寶精密經公平磋商後釐定，並參考(i)天寶國際根據二零二一年天祥租賃協議於截至二零二一年十二月三十一日止年度的已繳付過往租金696,000港元；及(ii)具有相似類型、年份及地點的可資比較物業的現行市場租金。截至二零二二年十二月三十一日止年度，天寶精密應付天祥的租金總額將不超過660,000港元。租金將由本集團的內部資源撥付。

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，且認為二零二二年天祥租賃協議項下的租金屬公平合理。

(B) 二零二二年錦湖租賃協議

日期：二零二一年十二月三十一日

地點：香港觀塘海濱道151-153號廣生行中心6樓15室

出租人：錦湖

承租人：天寶國際

月租：48,000港元

期限：二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)

用途：辦公室物業

過往交易金額

二零二一年七月一日至
二零二一年十二月三十一日
止期間

現有上限	252,000港元
實際金額	252,000港元

年度上限及基準

二零二二年錦湖租賃協議項下的租金應按月支付，乃由錦湖與天寶國際經公平磋商後釐定，並參考(i)於整個租賃期內(即二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日)就二零二一年錦湖租賃協議項下的租賃物業已向錦湖支付的租金252,000港元；及(ii)具有相似類型、年份及地點的可資比較物業的現行市場租金。截至二零二二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576,000港元。租金將由本集團的內部資源撥付。

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，且認為二零二二年錦湖租賃協議項下的租金屬公平合理。

(C) 二零二二年鑫洋線業租賃協議

日期： 二零二一年十二月三十一日

地點： 中國惠州市惠環街道辦事處西坑村永光工業區

出租人： 鑫洋線業

承租人： 錦湖實業

月租： 人民幣300,000元(相當於約360,924港元)

期限： 二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)

用途： 生產設施及員工宿舍

過往交易金額

截至二零二一年
十二月三十一日止年度

現有年度上限	人民幣3,120,000元 (相當於約3,753,609港元)
實際金額	人民幣3,120,000元 (相當於約3,753,609港元)

年度上限及基準

二零二二年鑫洋線業租賃協議項下的租金應按月支付，乃由鑫洋線業與錦湖實業經公平磋商後釐定，並參考(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度就二零二一年鑫洋線業租賃協議項下的租賃物業向鑫洋線業支付的租金人民幣3,120,000元(相當於約3,753,609港元)；(ii)二零二二年鑫洋線業租賃協議項下的租賃面積增加約14.87%；(iii)具有相似類型、年份及地點的可資比較物業的現行市場租金；及(iv)於租賃期內人民幣與港元的匯率變動。截至二零二二年十二月三十一日止年度，錦湖實業應付鑫洋線業的租金總額將不超過人民幣3,600,000元(相當於約4,331,088港元)。租金將由本集團的內部資源撥付。

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，且認為二零二二年鑫洋線業租賃協議項下的租金屬公平合理。

(D) 二零二二年第一份天能源充電租賃協議

日期： 二零二一年十二月三十一日

地點： 位於中國惠州市惠城區水口街道辦事處新民大湖園村木錦頭地段的工廠及宿舍

出租人： 天能源充電

承租人： 錦湖實業

月租： 人民幣490,000元(相當於約589,509港元)

期限： 二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)

用途： 生產設施及員工宿舍

過往交易金額

**截至二零二一年
十二月三十一日止年度**

現有年度上限	人民幣5,160,000元 (相當於約6,207,892港元)
實際金額	人民幣5,160,000元 (相當於約6,207,892港元)

年度上限及基準

二零二二年第一份天能源充電租賃協議項下的租金應按月支付，乃由天能源充電與錦湖實業經公平磋商後釐定，並參考(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度就二零二一年第一份天能源充電租賃協議項下的租賃物業向天能源充電支付的租金人民幣5,160,000元(相當於約6,207,892港元)；(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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，錦湖實業應付天能源充電的租金總額將不超過人民幣5,880,000元(相當於約7,074,110港元)。租金將由本集團的內部資源撥付。

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，且認為二零二二年第一份天能源充電租賃協議項下的租金屬公平合理。

(E) 二零二二年第二份天能源充電租賃協議

日期： 二零二一年十二月三十一日

地點： 位於中國惠州市惠城區水口街道辦事處新民大湖園村木錦頭地段的一號工廠及二號工廠

出租人： 天能源充電

承租人： 錦湖實業

月租： 人民幣199,000元(相當於約239,413港元)

期限： 二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩天)

用途： 生產設施

過往交易金額

二零二一年六月十六日至
二零二一年十二月三十一日
止期間

現有上限	人民幣1,293,500元 (相當於約1,556,184港元)
實際金額	人民幣1,293,500元 (相當於約1,556,184港元)

年度上限及基準

二零二二年第二份天能源充電租賃協議項下的租金應按月支付，乃由天能源充電與錦湖實業經公平磋商後釐定，並參考(i)於整個租賃期內(即二零二一年六月十六日至二零二一年十二月三十一日)就二零二一年第二份天能源充電租賃協議項下的租賃物業向天能源充電支付的租金人民幣1,293,500元(相當於約1,556,184港元)；(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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，錦湖實業應付天能源充電的租金總額將不超過人民幣2,388,000元(相當於約2,872,955港元)。租金將由本集團的內部資源撥付。

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，且認為二零二二年第二份天能源充電租賃協議項下的租金屬公平合理。

過往交易金額及年度上限之合併計算

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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二一年租賃協議支付予洪主席聯繫人的租金總額約為12,465,685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，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二二年租賃協議應付洪主席聯繫人的租金總額將不超過約15,514,152港元。

訂立二零二二年租賃協議的理由及裨益

鑒於二零二二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，進行該等交易對本集團有利。此外，根據二零二二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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二二年租賃協議及該等協議各自的建議年度上限乃(a)於本集團的日常及一般業務中；(b)按一般或更佳商業條款；及(c)按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達成。

內部監控措施

二零二二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，董事將採取適當的應對措施，以確保二零二二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.55條至第14A.59條，遵守由獨立非執行董事及核數師對二零二二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，而根據二零二二年天祥租賃協議租賃物業將構成本公司的一項持續關連交易。

錦湖

由於錦湖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，而根據二零二二年錦湖租賃協議租賃物業將構成本公司的一項持續關連交易。

鑫洋線業

鑫洋線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形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。由於鑫洋線業由鑫洋銅直接全資擁有，故鑫洋線業為洪主席的聯繫人及本公司的關連人士，而根據二零二二年鑫洋線業租賃協議租賃物業將構成本公司的一項持續關連交易。

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，而根據二零二二年第一份天能源充電租賃協議及二零二二年第二份天能源充電租賃協議租賃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%，故二零二二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。

錦湖為投資控股公司，從事出租物業以賺取租金收入。

天寶精密主要從事銷售電路板組件(PCBA)、發光二極管(LED)燈、音響設備、電子產品及電器、原設備製造(OEM)產品及其配件。

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。

鑫洋線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，從事出租物業以賺取租金收入。

本公告所用釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

- | | |
|---------------------|--|
| 「二零二一年
錦湖租賃協議」 | 指 錦湖與天寶國際所訂立日期為二零二一年六月十六日的租賃協議，內容有關以月租42,000港元租賃二零二二年錦湖租賃協議項下的物業，年期自二零二一年七月一日起至二零二一年十二月三十一日止 |
| 「二零二一年鑫洋
線業租賃協議」 | 指 鑫洋線業與錦湖實業所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的租賃協議，內容有關以月租人民幣260,000元(相當於約312,801港元)租賃二零二二年鑫洋線業租賃協議項下的物業，租賃面積約為14,531平方米，年期自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止 |
| 「二零二一年
天祥租賃協議」 | 指 天祥與天寶國際所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的租賃協議，內容有關以月租58,000港元租賃二零二二年天祥租賃協議項下的物業，年期自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止 |
| 「二零二一年
租賃協議」 | 指 二零二一年錦湖租賃協議、二零二一年天祥租賃協議、二零二一年鑫洋線業租賃協議、二零二一年第一份天能源充電租賃協議及二零二一年第二份天能源充電租賃協議的統稱 |

「二零二一年第一份天能源充電租賃協議」	指	天能源充電與錦湖實業所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的租賃協議，內容有關以月租人民幣430,000元(相當於約517,324港元)租賃二零二二年第一份天能源充電租賃協議項下的物業，年期自二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止
「二零二一年第二份天能源充電租賃協議」	指	天能源充電與錦湖實業所訂立日期為二零二一年六月十六日的租賃協議，內容有關以月租人民幣199,000元(相當於約239,413港元)租賃二零二二年第二份天能源充電租賃協議項下的物業，年期自二零二一年六月十六日起至二零二一年十二月三十一日止
「二零二二年錦湖租賃協議」	指	如本公佈「重續二零二一年租賃協議」一節的「二零二二年租賃協議的主要條款 — (B)二零二二年錦湖租賃協議」分節所述，錦湖與天寶國際所訂立日期為二零二一年十二月三十一日的租賃協議
「二零二二年鑫洋線業租賃協議」	指	如本公佈「重續二零二一年租賃協議」一節的「二零二二年租賃協議的主要條款 — (C)二零二二年鑫洋線業租賃協議」分節所述，鑫洋線業與錦湖實業所訂立日期為二零二一年十二月三十一日的租賃協議
「二零二二年天祥租賃協議」	指	如本公佈「重續二零二一年租賃協議」一節的「二零二二年租賃協議的主要條款 — (A)二零二二年天祥租賃協議」分節所述，天祥與天寶精密所訂立日期為二零二一年十二月三十一日的租賃協議
「二零二二年租賃協議」	指	二零二二年錦湖租賃協議、二零二二年天祥租賃協議、二零二二年鑫洋線業租賃協議、二零二二年第一份天能源充電租賃協議及二零二二年第二份天能源充電租賃協議的統稱

「二零二二年第一份天能源充電租賃協議」	指	如本公佈「重續二零二一年租賃協議」一節的「二零二二年租賃協議的主要條款 — (D)二零二二年第一份天能源充電租賃協議」分節所述，天能源充電與錦湖實業所訂立日期為二零二一年十二月三十一日的租賃協議
「二零二二年第二份天能源充電租賃協議」	指	如本公佈「重續二零二一年租賃協議」一節的「二零二二年租賃協議的主要條款 — (E)二零二二年第二份天能源充電租賃協議」分節所述，天能源充電與錦湖實業所訂立日期為二零二一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例註冊成立的有限公司，分別由洪主席及洪太太持有其98.00%及2.00%已發行股本
「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，並分別由Year Industries及Grateful World International Limited持有其約96.77%及3.23%已發行股本
「鑫洋線業」	指 惠州市鑫洋線業有限公司，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
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「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 天寶精密、天寶國際及錦湖實業
「出租人」	指 天祥、錦湖、鑫洋線業及天能源充電
「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 股份持有人

「天祥」	指	天祥企業有限公司，於一九九二年二月二十五日根據香港法例註冊成立的有限公司，分別由洪主席及洪太太持有其約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例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天寶精密」	指	天寶精密電子有限公司，於二零零九年八月十九日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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例註冊成立的有限公司，為怡明的直接全資附屬公司
「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
「外商獨資企業」	指	中國法律所界定的外商獨資企業
「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
主席兼行政總裁
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0.8312元。

香港，二零二一年十二月三十一日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事，即洪光椅先生及楊冰冰女士；及三名獨立非執行董事，即林長泉先生、朱逸鵬先生及李均雄先生。