
關連交易

增城物業協議

我們的增城油庫位於向徐子明先生及黃女士（「業主」）租用的增城物業，包括一塊佔地總面積約15,870.4平方米的土地連同一幢三層高辦公樓、一間廚房、一間消防泵房、一間工作室、一間油泵房及一個石油平台，總建築面積約為1,454.5平方米。

於二零一七年六月一日，(a)業主；與(b)中國金泰豐訂立增城物業協議，據此，徐子明先生及黃女士按以下主要條款將增城物業租賃予中國金泰豐：

1. 年期 — 自二零一七年四月一日至二零三七年三月三十一日，為期二十年；
2. 租金 — 每年人民幣360,000元，須於每年六月三十日或之前預先支付；
3. 用途 — 辦公、倉儲、營運及銷售；及
4. 業主的承諾 — (a)彼等於增城物業協議日期起十年期間不會出售增城物業。此後，倘彼等有意出售增城物業，彼等應在建議出售前向中國金泰豐給予三個月書面通知，而中國金泰豐擁有增城物業的優先購買權，可按建議出售的相同條款購買增城物業；及(b)倘中國金泰豐於租約屆滿前發出三個月書面通知，表明其有意重續租約，則中國金泰豐擁有重續租約的優先權，可按與另一方訂立的任何建議租約的相同條款重續租約。

根據增城物業協議，訂約方亦同意以下事項：

- (i) 終止彼等日期為二零一六年一月一日的租賃協議，內容有關自二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止為期三年租賃增城物業，自二零一七年四月一日起生效，而業主同意豁免應收中國金泰豐自二零一六年一月一日起至二零一七年三月三十一日止期間合共人民幣300,000元的租金；及
- (ii) 倘中國金泰豐因業主方面的原因而未有根據增城物業協議的條款使用增城物業，則中國金泰豐有權終止增城物業協議，並就其蒙受的所有損害向業主申索，包括但不限於其作出的所有增城物業改建及加建費用（包括擴建碼頭以及翻新及改建儲油設備及設施）、拆卸費用及其他損失。

關連交易

我們接獲獨立物業估值師的意見，增城物業協議項下的租金屬公平合理，因為有關租金與於二零一七年三月三十一日經參考可於有關市場上取得的可比較租金憑證後透過直接比較法進行估值所得的市場租金相同。

誠如本文件「業務—我們的業務策略—實施計劃」一節所述，為了實現我們的汽油發展計劃，我們須在增城油庫進行升級、翻新及改善工程，以發揮東莞及鄰近惠州的地理位置優勢。所有[編纂][編纂]淨額將用於有關工程（見本文件「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]用途」一節），而該等工程預期將於二零二零年六月三十日前完成。根據於最後可行日期的所得最準確資料，董事估計上述工程的資本開支回報期約為4年。因此，增城物業協議由二零一七年四月一日起計為期20年，以(i)給予足夠時間開展有關工程及讓本集團收回相關資本開支；及(ii)確保可長期使用升級後的增城油庫。

由於徐子明先生及黃女士為我們的執行董事及控股股東並因此為本公司關連人士，故根據創業板上市規則，於[編纂]後，增城物業協議將構成本公司的持續關連交易。

根據增城物業協議，本集團於租期內應付租金的年度上限為每年人民幣360,000元（404,500港元）。該年度上限是根據增城物業協議應付年租的基準而設定。由於所有百分比率（定義見創業板上市規則）低於5%且年度上限低於3,000,000港元，故可根據創業板上市規則第20.74條豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。行使任何購買增城物業及重續租約的優先購買及重續權均毋須支付溢價。

董事及獨家保薦人的確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)增城物業協議是按優於一般商業條款且不遜於給予獨立第三方的條款並於本集團一般及正常業務過程中訂立，該等條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)增城物業協議的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。獨家保薦人認為，增城物業協議需要較長年期，以(i)給予足夠時間開展本文件「業務—我們的業務策略—實施計劃」一節所述的增城油庫升級、翻新及改善工程及讓本集團收回相關資本開支；及(ii)確保可長期使用升級後的增城油庫，且該類協議擁有有關租期屬一般商業慣例。此外，與董事討

關 連 交 易

論增城物業協議的背景及商業理據後，獨家保薦人認同董事的觀點，認為增城物業協議是於本集團一般及正常業務過程中並按優於一般商業條款且不遜於給予獨立第三方的條款訂立，以及增城物業協議的條款及上述年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，當中經考慮以下主要因素：

- (i) 上述獨立物業估值師的意見認為有關增城物業協議項下的租金屬公平合理；
- (ii) 本集團自二零零五年一月起一直使用增城物業及使用該物業對本集團營運的重要性；
- (iii) 中國金泰豐能夠取得增城物業的使用權，自二零一七年四月一日起為期20年，從而為其營運及建議設施擴展提供穩定基礎；
- (iv) 授予中國金泰豐優先購買增城物業及重續上述租約的權利，從而保證本集團於決定繼續使用該物業時可繼續使用該物業；及
- (v) 倘因業主方面的原因導致本集團無法根據增城物業協議的條款使用增城物業，則本集團有權就所有損害(包括但不限於其支付的所有增城物業改建及加建費用)向業主申索。